

Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

Landschap is overal. Landschap is de zichtbare weerspiegeling van de manier waarop wij de bodem benutten voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, bedrijventerreinen maar ook natuur. Het landschap en de bebouwing en natuur daarin heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Een groot aantal sporen van deze geschiedenis zijn – ondanks de economische druk op het landelijke gebied – nog bewaard gebleven of in potentie nog aanwezig.



In Gemert-Bakel is vanaf begin jaren negentig, in samenwerking met alle partijen uit het buitengebied, een wending gegeven aan het proces van verstoring van het evenwicht in het landelijke gebied. Bij deze wending is het uitgangspunt een integrale ontwikkeling waarbij versterking van de (sociaal-)economische vitaliteit hand in hand gaat met versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit. De resultaten van het ingezette proces zijn inmiddels zichtbaar. De landbouw heeft een schaalvergroting ondergaan, maar bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen is een kwart van het bebouwde oppervlakte in de vorm van erfbeplanting gerealiseerd. De stallen zijn milieuvriendelijker en op

het erf wordt waterneutraal gebouwd. Daarnaast zijn samen met belanghebbenden ecologische verbindingzones aangelegd, wordt in het buitengebied meer water vastgehouden en worden oude wegen, paden en hakhoutwallen hersteld.

Bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006 is gebleken dat er behoefte is om de verhoogde belangstelling voor (ruimtelijke) kwaliteit van onze omgeving meer sturing te geven. De behoefte is ontstaan uit de zorg dat allerlei bebouwing in het buitengebied verschijnt die niet of nauwelijks nog binding heeft met de omgeving, of onvoldoende landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast is een grotere behoefte naar een herkenbare en identificeerbare leefomgeving.

Het bestemmingsplan biedt slechts beperkte mogelijkheden om meer richtlijnen te geven over de gewenste kwaliteit van de gebouwde en onbebouwde omgeving. Het beeldkwaliteitplan – een instrument dat zijn basis vindt in de Woningwet – is het kader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor alle betrokken partijen wél kan worden vastgelegd.

Gezien de samenhang tussen wat we waar in ons buitengebied willen laten bouwen (geregeld in het bestemmingsplan), en hoe dat dan zou moeten (vastgelegd in het beeldkwaliteitplan) om de gewenste omgevingskwaliteit te realiseren, is dit beeldkwaliteitplan in samenhang met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied opgesteld en in procedure gebracht.

Dit beeldkwaliteitplan vertelt ons eigenlijk niets nieuws. In Gemert-Bakel is al enige jaren oog voor de omgevingskwaliteit. Het nieuwe van dit beeldkwaliteitplan is, dat het een geobjectiveerd toetsingskader schept voor de beoordeling van welstandaspecten van bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om richtlijnen voor de situering van de bebouwing in het landschap, voor de beplanting op het erf, en voor kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast willen we de bewoners en gebruikers van het buitengebied nog eens bewust maken van de gebiedseigen kwaliteiten van landschap en hoe de gebouwde omgeving uitdrukking geeft aan maatschappelijke ontwikkelingen. Ook kunnen initiatiefnemers vooraf weten wat van hen ten aanzien van de verschijningsvorm van de gebouwen en het erf verwacht wordt. Door te kiezen voor richtlijnen in kleur- en materiaalgebruik is traditionele bebouwing mogelijk, maar is er ook ruimte voor moderne en hedendaagse architectonische interpretaties. Door de plannen binnen de richtlijnen gestalte te geven, is de voortgang van de noodzakelijke procedures beter.

Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen. Deze richtlijnen zijn alleen van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Zo'n ontwikkeling kan de uitbreiding van een bestaand bedrijf of bestaande woning zijn, maar ook een functieverandering van een bebouwingscomplex, een natuurontwikkelingsproject of bijvoorbeeld een gebruiksverandering van gronden van agrarisch gebruik naar recreatief gebruik.

Wat is beeldkwaliteit?

Beeldkwaliteit is een subjectief begrip, het is de opvatting van de waarnemer die de omgeving aanschouwt. De beschrijving van een bewoner of gebruiker van het gebied waarin hij woont en werkt is ongetwijfeld anders dan die van de recreant die slechts één keer het gebied bezoekt. De individuele beelden bevatten echter gemeenschappelijke kenmerken die bestaan uit het herkennen van routes, buurten en plekken. Ook is een gezamenlijke belevingswaarde te herkennen van een buurt of gebouw. Juist onder deze gezamenlijke voorstelling van een grote groep bewoners en gebruikers over een na te streven kwaliteit van een ruimtelijke omgeving of een bouwwerk daarin, verstaan we beeldkwaliteit.

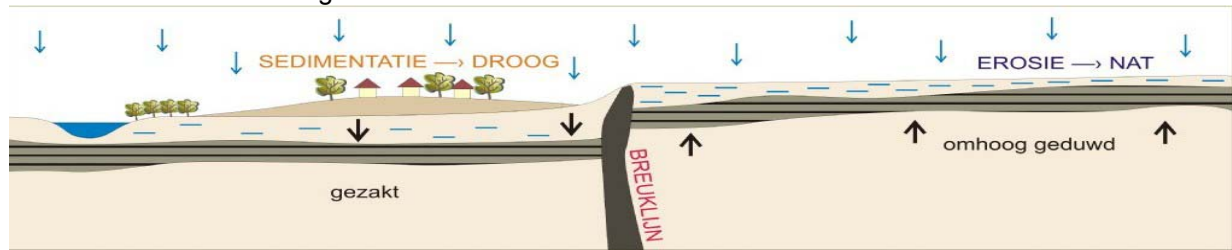
Mede op basis van deze beleidsnotitie wil de gemeente Gemert-Bakel gestalte geven aan de visie op haar buitengebied zoals die met vele belanghebbenden in het kader van het bestemmingsplan en reconstructieplan is geformuleerd. Het is een hulpmiddel voor het 'landschappelijk verantwoord' ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het Gemerts-Bakelse landschap. Uitgangspunt is om de zo kenmerkende ondernemerslust en daadkracht in te zetten voor de vorming van het landschap. Ook hier geldt: behoud en versterking door ontwikkeling. Door de dynamiek te gebruiken worden zowel de economische ontwikkeling als de leefbaarheid van het landelijk gebied gestimuleerd.

Beeldkwaliteit gaat iedereen aan en kan de samenhang binnen een gebied meer vorm en inhoud geven, waarmee de identiteit van een gebied wordt versterkt. Hoewel iedereen een eigen kwaliteitsoordeel mag geven over het subjectieve begrip beeldkwaliteit, wil de gemeente in dit plan inzichtelijk maken welke ruimtelijke kwaliteiten de te onderscheiden gebieden hebben, welke kwaliteiten onder druk staan of weggedrukt dreigen te worden. Over de wijze of een nieuwe schuur het landschapsbeeld versterkt, er in thuis hoort, of juist storend opvalt door haar veranderende schaal en maat. Oplossingsrichtingen in de vorm van richtlijnen voor het landschap in zijn totaliteit, voor gebiedspatronen, kavelinrichting en tenslotte voor de wijze waarop de bebouwing gestalte zou moeten krijgen.

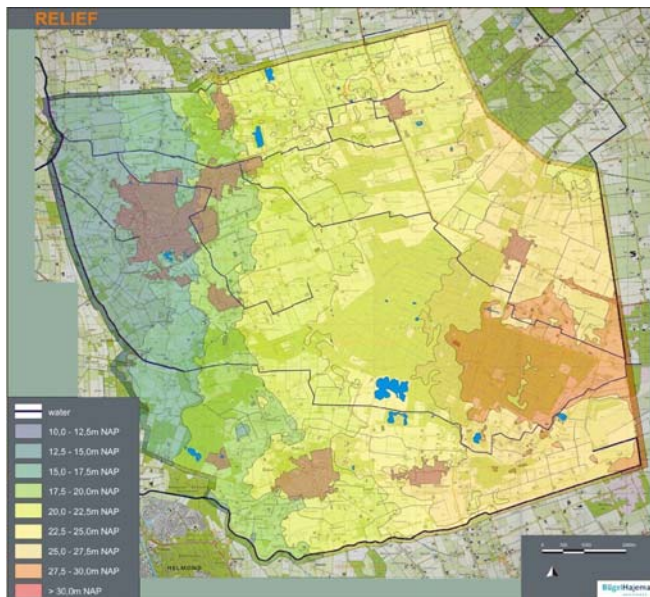


Verleden

De belangrijkste factor voor de vorming van het Gemert-Bakelse landschap is de Peelrandbreuk. Aan weerszijden van deze breuk stijgt of daalt de aardkorst. Het westelijke deel van de gemeente maakt deel uit van de zogeheten Centrale Slenk, die daalt ten opzichte van het oostelijke deel, de Peelhorst. Daarnaast bevinden zich meerdere van dit soort breuken in de ondergrond.

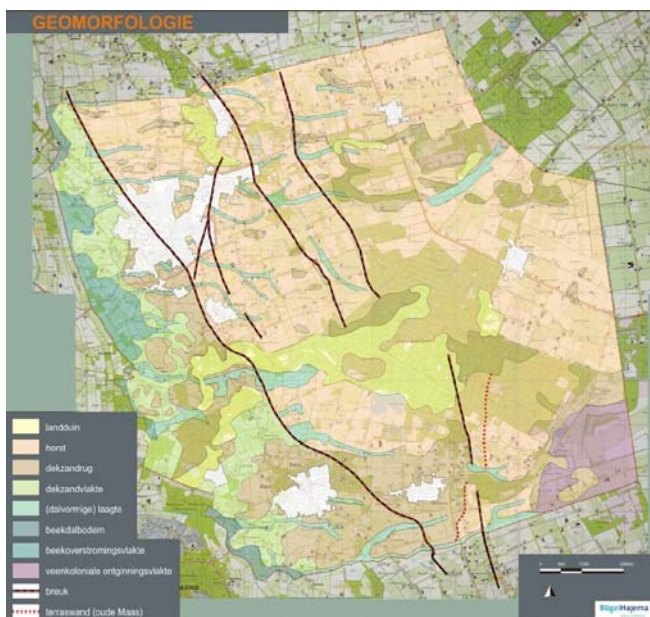


Ter hoogte van de breuken is het dekzand onregelmatig afgezet omdat het hoogteverschil in het toenmalige landschap de windsnelheid beïnvloedde. Het reliëf van de gemeente Gemert-Bakel kenmerkt zich door een afname van de hoogte van oost naar west. De hoogste delen van het landschap bevinden zich aan de oostkant van de gemeente in de Stippelberg (hoogste punt ligt op ruim 30 meter boven NAP). De laagste delen van het landschap treft men aan de westkant van de gemeente aan (laagste punt ligt op circa 12 meter boven NAP).



Tijdens de voorlaatste ijstijd toen het landijs de stuwwallen ter hoogte van Nijmegen opstuwde, stroomde de oermaas door het grondgebied van Gemert-Bakel. Deze woeste vlechtende rivier heeft in de ondergrond van Gemert keien, grind en grove zanden afgezet. In de laatste ijstijd kwam het landijs niet zo zuidelijk maar heerste er een poolklimaat. De breuk was actief en de horst kwam omhoog. De slenk werd opgevuld met een dikke laag zand als gevolg van enorme zandstormen. Op de horst werd een dunnere laag afgezet: Dit dekzand bestaat uit fijn tot zeer fijn voedselarm zand. In de warme periode die volgde op de ijstijden ontstond het veenplateau van de peel.

De grote hoeveelheden dekzand hebben ook tot gevolg gehad dat de beekdalen die op het oostelijke peelhorstplateau naar het dal van de Aa liepen, verstopt raakten met dekzand. De beken konden het water niet meer afvoeren. Daardoor ontstond een (hoger gelegen) gebied waar het water niet afgevoerd kon worden. Hierin kon zich na verloop van tijd (hoog)veen ontwikkelen. Dit hoogveengebied staat bekend als de Peel.



Er ontstond als gevolg van de breuken in de ondergrond en de wisselende doorlaatbaarheid van de randen op de horst een complexe hydrologische situatie.

De hoger gelegen Peelhorst is slechts bedekt met een dunne dekzandlaag. De dekzandruggen die zich gevormd hadden op de lager gelegen Centrale Slenk waren veel dikker en werden voedselrijker door beekoverstromingen.

De eerste mensen in deze streek vestigden zich in de breukenzone, daar waar het niet te nat en niet te droog was, en waar voedselrijke grond was voor landbouwkundig gebruik. Door het landbouwsysteem

dat ze uitoefenden werden de oorspronkelijke bodems beïnvloed. De boeren maakten gebruik van het zogenaamde potstalsysteem. Het vee werd 's nachts verzameld in potstallen waar heideplaggen en soms ook gras zoden als

strooisel werden gebruikt om de mest op te vangen. Het strooisel met mest werd op akkers gebracht om de opbrengst te verhogen. Deze oude akkers (ook wel essen genoemd) zijn in de loop der eeuwen soms wel een meter opgehoogd. Enkele mooie voorbeelden van oude akkers zijn de Kranenbraken bij de Mortel, de Hilakker bij Bakel en de Hoevense Klamp bij Milheeze.



De (heide)plaggen die nodig waren voor de potstal werden zoveel mogelijk in de directe omgeving van de dorpen gestoken. Waar vaak gestoken werd, werd de vegetatie verwoest waardoor stuifzanden zijn ontstaan. In het begin van de 20^e eeuw zijn de stuifzanden vastgelegd door de aanleg van dennenbossen. Restanten van deze stuifzanden zijn onder andere nog te vinden op de Stippelberg, de Grotelse Heide, ten westen van Handel (Handelse Bossen) en ten noorden van Bakel ('t Zand). De mens heeft in het breukengebied dus zowel een verrijkende als een verarmende invloed gehad op de bodem.

Op de gemeenschappelijke akkers waren er geen erfgronden die beplant werden. Vergeleken met andere ontginningen zijn dit visueel-ruimtelijk open gebieden. Alleen de randen van de es werden beplant met een wildwal. De boerderijen werden aan de rand van deze gemeenschappelijke akkers gebouwd. Soms gegroepeerd in een gehucht van circa vijf tot circa vijftien boerderijen. Soms als lintbebouwing langs wegen aan of naar de oude akkers. Tenslotte herkennen we nog de middeleeuwse hoeven waarbij in een enkel geval een gehucht (hoeve-akkergehucht) is ontstaan. Een goed voorbeeld hiervan is de Esp in Bakel. De boerderijen zijn normaliter traditioneel Brabantse langgevels en in een enkel geval een kortgevel.

De mens vergrootte in de loop der eeuwen zijn landbouwareaal vanuit het occupatielint dat van Bakel via De Mortel richting Gemert en vervolgens naar Handel liep. In het landschap zijn de verschillende ontginningsstadia nog enigszins te herkennen. Rondom de gemeenschappelijk ontgonnen essen ontstond een zone van individueel ontgonnen kaveltjes, de zogeheten kampen.

Kampontginningen kenmerkten zich in tegenstelling tot de gemeenschappelijke akkers, door een fijnmazig en onregelmatig blokvormige verkaveling waarbij op ieder individuele kavel of akker -omwald door een houtsingel of een haag- een boerderij stond.

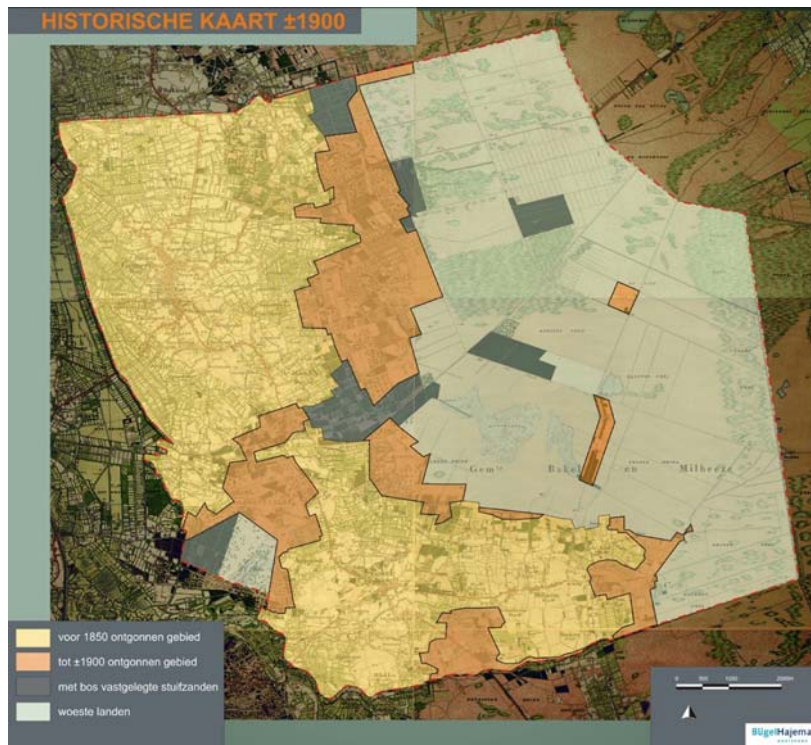
Ook de nattere delen in het beekdal werden ontgonnen. Dit herken je door de langwerpige smalle kavels loodrecht op de beek

(strokenverkaveling). Langs de smalle kavels stond elzenhakhout vanwege de natte grond om te ontwateren maar ook als geriefhout. Het gebied rond het beekdal was erg besloten.



Het zou nog eeuwen duren voor de Peel ontgonnen werd. Tot die tijd werd de Peel gebruikt om turf te steken dat diende als brandstof. Het peel gebied was zo woest, voedselarm, nat en ontoegankelijk, dat men het pas rond 1900

–met de komst van machines en kunstmest- kon ontginnen. De eerste heide-ontginningen daarentegen vonden plaats rond 1840 tot circa 1900. De verkaveling van de eerste heideontginningen zijn over het algemeen fijnmaziger en minder rechthoekig dan de jongste peelontginning die vanaf 1900 plaatsvond. De eerste heideontginningen vonden plaats vanaf de bestaande wegen en schapendreven die al door het gebied lagen. De bebouwing vindt verspreid plaats aan de bestaande wegen in losse groeperingen van minder dan tien boerderijen.



Bij de jongste peelontginningen werd een nieuwe wegenstructuur in het gebied aangelegd ten behoeve van de ontginning. Door de beschikbaarheid van machines werd het mogelijk grotere blokken tegelijkertijd te ontginnen. De verkaveling kenmerkt zich daardoor planmatig grootschalig met lange doorzichten. De geïsoleerde gronden in de voormalige gemeente Gemert werden van 1875 tot 1895 in vier fasen door de gemeente aan particulieren verkocht. De kopers waren beleggers die, in tegenstelling tot de grootgrondbezitters in de voormalige gemeente Bakel, niet zozeer ontginners waren als wel beleggers. Hierdoor heeft de cultivatie van de gronden in Gemert over het algemeen pas laat plaatsgevonden. Tot circa 1910 bleven de meeste gronden ongebruikt liggen. Wel werd er door grootgrondbezitters naaldbos aangeplant, zoals 80 ha op de Vossenbergh en 190 ha op de Cleefs Wit.

Een aantal landgoederen heeft nog de oorspronkelijke percelering, zoals die tot stand is gekomen tussen 1910 en 1940. De zeer ruime kavels landbouwgrond, vaak gegroepeerd rondom een centraal gelegen boerderij, soms met landhuis, vaker met een aantal kleinere pachtboerderijen in de buurt, worden afgewisseld met ruim opgezette bossen. Een groot deel van de bossen die tussen 1880 en 1910 zijn geplant is na die tijd weer ontgonnen als landbouwgrond.

Kenmerk voor de bebouwing is de aanwezigheid van boerderijen en huistypen die vreemd waren aan de traditionele bouwvormen in de regio. Dit had te maken met de nieuwe bevolking afkomstig uit andere streken.

Karakteristiek voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is dat binnen de gemeentegrenzen in de loop van eeuwen grote diversiteit aan agrarische bedrijvigheid is geweest. Diversiteit in ouderdom en diversiteit in bedrijfsgrootte. De sobere detaillering, de forse maar overzichtelijke bouwvorm en de donkere kleuren van de gevels en daken maakten dat de oude gebouwen zich goed voegden in het landschap.

De combinatie met een goed passende en volledige erfbeplanting maakte van een gewone boerderij al een majestueus landschapselement. Zelfs een extra schuur en een extra stal van niet te grote afmetingen tastte dit beeld niet wezenlijk aan.

De ontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een oude langgevelboerderij, maar ook andere boerderijtypen, manifesteerde zich eind 20^e eeuw vooral door de uitbreiding met bijbouwen in de vorm van schuren en stallen.

Heden

Door mechanisatie en onderzoek wordt in de twintigste eeuw een intensievere agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Met behulp van de ruilverkavelingen Gemert (voltooid in 1986) en Bakel & Milheeze (voltooid in 1987), wordt in grote gebieden de verkaveling grootschaliger en rationeler, worden hoogteverschillen geëgaliseerd, kleine landschapselementen geslecht en natte gronden gedraineerd. Daarnaast verandert het grondgebruik. Het landschap wordt als gevolg van deze ontwikkelingen eenvormiger. Gebiedseigen kavelpatronen, boerderijtypen, cultuurgewassen en dergelijke verdwijnen. De verschillen tussen de afzonderlijke herkenbare landschappen binnen de gemeentegrenzen (dreigen steeds meer te) vervagen.



Ook de nieuwe bebouwing in het buitengebied veranderde na de eerste helft van de 20^e eeuw wezenlijk. De nieuwe agrarische bedrijfswoningen konden (vaak letterlijk) los van de agrarische bedrijfsvoering staan en hadden daardoor het karakter van een vrijstaande woning. De bedrijfsgebouwen namen langzaam maar gestaag toe in oppervlakte en volume. De bestaande (langevel)boerderijen van voor 1950 bleven als hoofdgebouw in de meeste gevallen in stand, maar de schuren en stallen werden steeds vaker uitgebreid en/of vervangen door steeds grotere gebouwen.

Toekomst

Uitgangspunt van de actuele beleidskaders is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied. De accenten liggen per gebied verschillend. We herkennen gebieden waar de duurzame ontwikkeling van de intensieve veehouderij voorrang krijgt. Daarnaast herkennen we gebieden waar de verweving van functies mogelijk is (zoals recreatie, natuur en wonen). Tenslotte zijn er de gebieden waar een afwaartse beweging voor intensieve veehouderijen voorgestaan wordt ten gunste van de ontwikkeling van natuur of een betere woonomgeving. De ontwikkelingen bieden grote potenties voor het vormgeven en/of herstellen van het landschapsbeeld.

Uit de beschrijving van het verleden en het heden blijkt dat de huidige beeldkwaliteit sterk bepaald wordt door één of een combinatie van onderstaande factoren:

- de mate van open- of beslotenheid van het landschap;
- het voorkomen van opgaande beplanting, zoals bossen en de aanwezigheid van kleine landschapselementen;
- het voorkomen van (agrarische) bebouwing in het buitengebied;
- het patroon van wegen en paden en de daarmee samenhangende toegankelijkheid

We kunnen op basis hiervan vier landschapsgroepen herkennen:

1. beekdalgebied;
2. occupatiegebied;
3. eerste heide-ontginningen;
4. jonge ontginningen;

Omdat in de gebieden waar een grootschalige ontwikkeling van de intensieve landbouwbedrijven wordt voorgestaan als het ware een nieuw landschap ontworpen wordt, herkennen we in de toekomst een vijfde landschapsgroep:

5. landbouwontwikkelingsgebied.

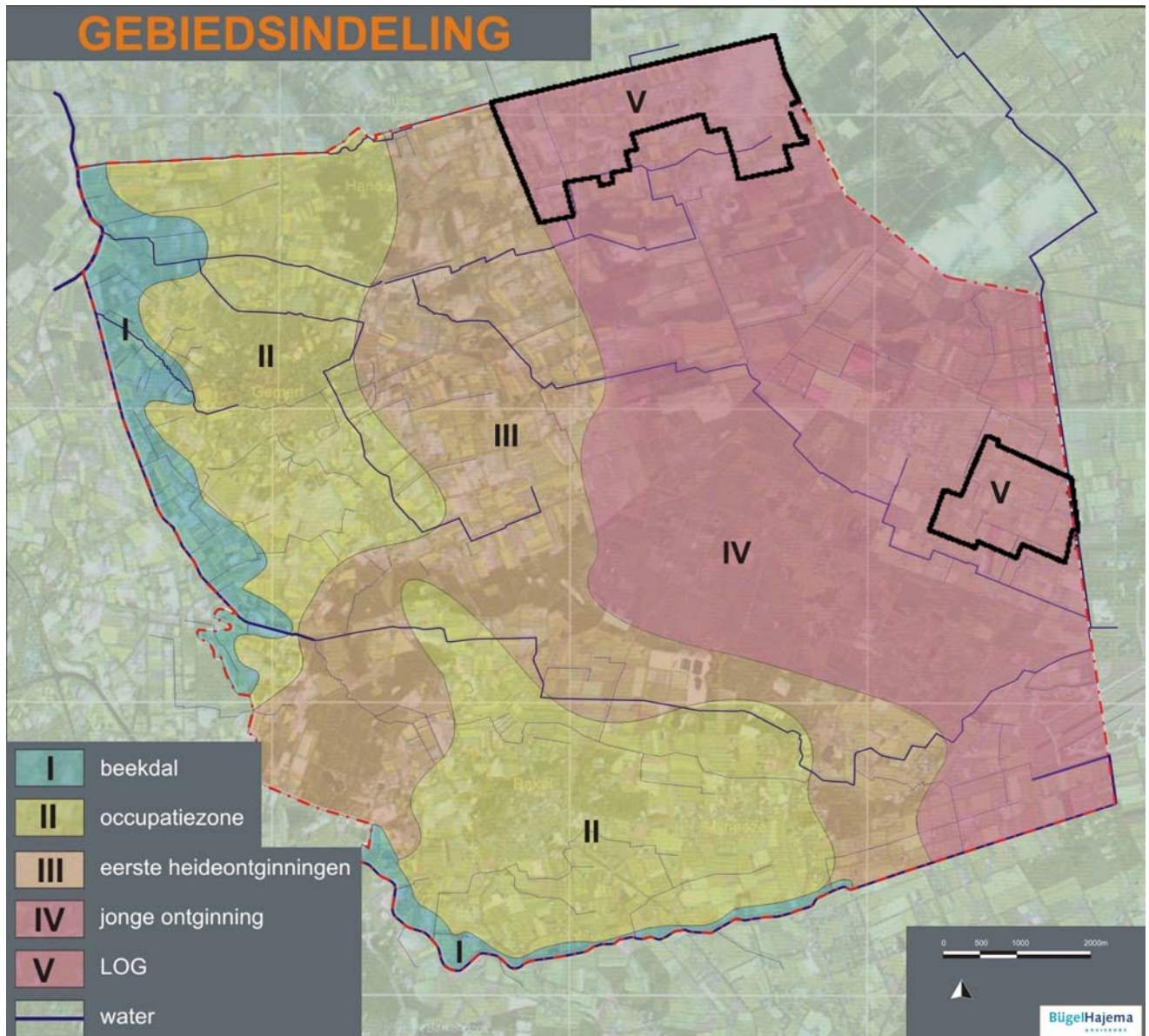
Aangezien de begrenzing niet op perceelsniveau aangegeven is kan het zijn het voor bepaalde locaties niet direct duidelijk is in welk landschapstype de locatie valt. Deze locaties zullen altijd apart belicht moeten worden zodat er op basis van de kenmerken in het directe landschap en de historie van het gebied de juiste zone aangemerkt kan worden.

Ten behoeve van het behoud en de versterking van de huidige beeldkwaliteit zijn in de volgende paragrafen per landschapsgroep ontwerprichtlijnen gegeven die aansluiten bij de bestaande of de te ontwikkelen kwaliteiten.

Beeldkwaliteit van de verschillende gebieden

In dit beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven voor de bebouwing en de erven in de vijf onderscheiden gebieden. Dit betekent niet dat er behoudend en oneconomisch met het landschap en de bebouwing daarin omgegaan moet worden. Het betekent wel dat er oog moet zijn voor kwaliteit en details die met betrekkelijk geringe inspanningen gerealiseerd kunnen worden.

We maken daarbij onderscheid tussen de bestaande beeldkwaliteit en de gewenste beeldkwaliteit. De bestaande beeldkwaliteit is in het voorgaande hoofdstuk weergegeven. Bij het formuleren van de richtlijnen ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit is de opzet dat nieuwe bebouwing op een gebiedseigen wijze wordt ingepast in het landschap. De feitelijke gebiedseigenheid vindt zijn basis in het historische beeld dat hiervoor geschetst is maar laat ruimte voor het ontwikkelen van een nieuwe gebiedseigenheid.



1. Beekdalgebied

Typering

Het beekdal is een laag gelegen gebied in de centrale slenk met verspoeld dekzand en beekafzettingen. Het beekdal wordt gevoed door relatief schoon kwelwater en water dat door grotendeels gegraven beeklopen wordt aangevoerd. Het grondgebruik betreft voornamelijk veeteelt en natuurontwikkeling.

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door oorspronkelijk aanwezige overstromingsvlakten en beeklopen. Een afwisselend open en besloten karakter is ontstaan door een afwisseling van broekbossen (populieren, wilgen), singelbeplanting (van oorsprong elzensingels) en openheid. Met de ontginning ontstond een fijnmazig patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop.

Een uitzondering hierop vormde De Kampen, het oudst ontgonnen natte gebied van Gemert. Dit gebied kende voor de ruilverkaveling een blokvormige parcellering.

Doordat de ontginning zich in verschillende tijdspannen en vanuit verschillende occupatieassen heeft afgespeeld, is de oriëntatie van de patronen niet overal hetzelfde. Zowel rechte als gebogen patronen zijn het gevolg. De overgang van beekdal naar de occupatiezone is door de hydrologische situatie rijk aan gradiënten. Dit maakt het gebied ecologisch en landschappelijk waardevol. Door diepe en ondiepe kwel met schoon water gecombineerd met tal van landschapselementen heeft het gebied hoge potentiële landschaps- en natuurwaarden. Dit biedt kansen om de aanleg van erfbeplantingen te combineren met waterberging.

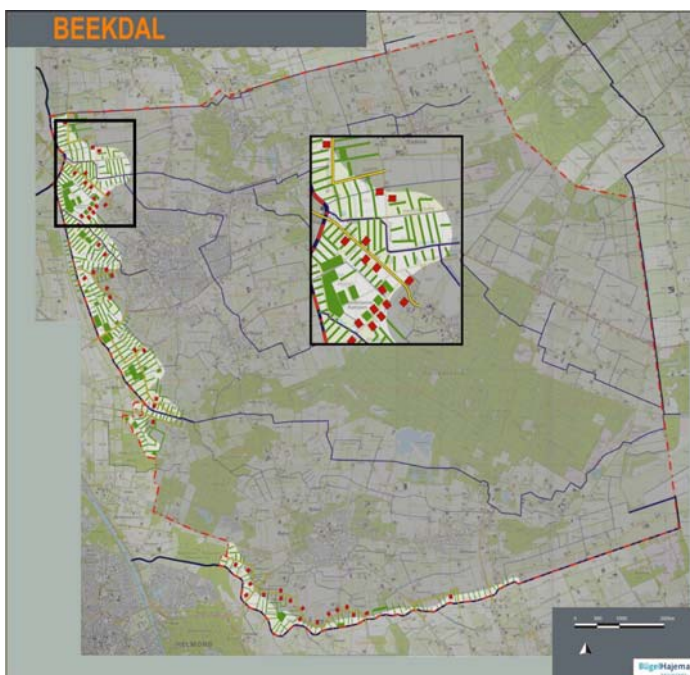
De weinige bebouwing in dit deelgebied bestaat uit enkele (traditionele) agrarische bedrijven (zowel rundveehouderijen als intensieve veehouderijen) en een camping.



Visie & Streefbeeld

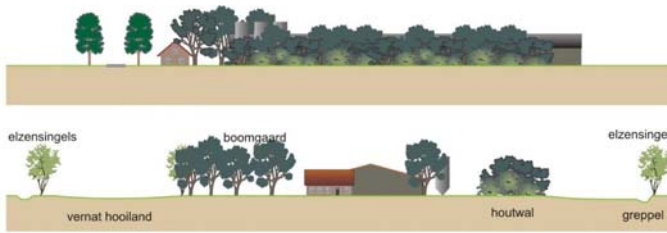
Het beleid is er op gericht de kenmerkende eigenschappen van beken en bijbehorende beekdalen te herstellen en ontwikkelen. Het gaat dan om verbetering van de waterkwaliteit, de milieukwaliteit en de landschappelijke en ecologische kwaliteit.

Met betrekking tot aspecten die verband houden met de beeldkwaliteit betekent dit, dat gezocht wordt naar mogelijkheden om de beeklopen en het daaraan gelegen overstromingsgebied te herstellen. Uitgangspunt hierbij is, waar mogelijk, hermeandering van de beek en vermatting van de omliggende gronden in het beekdal. Ook wordt gestreefd naar het herstel van beekoverstromingsvlaktes door middel van flauwe oevers in combinatie met poelen.

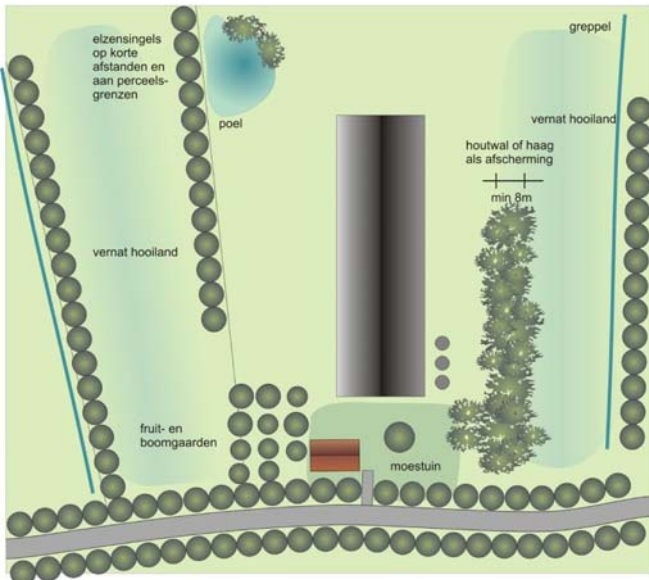


Op landschapsniveau wordt gezocht naar een schaalverkleining en verdichting van de ruimte door de aanleg van houtsingels, (knot)bomenrijen en bosjes. Met schaalverkleining wordt bedoeld het verkleinen tot smalle lange kavels van circa 20 tot 30 meter breed. Op de perceelsranden kan de verdichting door het herstel en de ontwikkeling van struwelen en houtsingels (elzensingels). Het streven is het gebruik van de agrarische gronden in te zetten als hooi- en/of weiland.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels wordt ook de biotoop van het beekdal hersteld. Gestreefd



wordt naar een biotoop van bomen en struiken die “natte voeten” kunnen hebben en die gedijen op een tamelijk voedselrijke bodem. Voor bossen gaat het dan om soorten als populieren (met onderbegroeiing), wilgen, elzen of essenbosjes. De struwelen kunnen bestaan uit verschillende wilgensoorten, Gelderse roos, Zwarte bes, Aalbes, Hazelaar en Vogelkers.

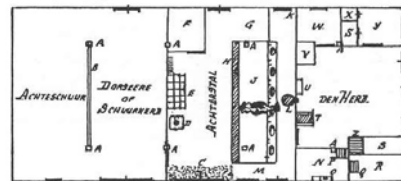


Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij de kleinschaligheid die in het beekdalgebied nagestreefd wordt. Dit betekent zowel voor de erfinrichting als voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een woning die refereert aan de tijd dat de beekdalgronden ontgonnen werden, te weten een langgevelboerderij met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woonboerderij heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden.

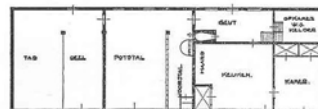
Op het erf dient de beplanting aan bij de kavel- en biotoopstructuur van het beekdalgebied aan te sluiten. Op de perceelsgrens staan langwerpige singels en/of struwelen haaks op de beek. Van oudsher is bij de woonboerderij een moestuin en staan naast de woning enkele vruchtbomen. Ook zou een poel op het erf niet mogen ontbreken. Overigens kan die poel tevens dienst bewijzen in het kader van de actueel vereiste waterinfiltratie of -berging van de bebouwing en verharding op het erf.



8. De kortgevelboerderij en de typische indeling (tebansingen Bernard van Dam).



PLATTEGROND.
A. STANDERS, B. MILKRIJK, C. STALMEST, D. HOUWING, E. HEINENHOORT, F. VARKENKOP, G. PARRDESTAL, H. ZOEI, J. KOESTAL, K. NODINGAL, L. SOKPTEL, M. GENGSKER, N. DE GEUT, O. GEUISTEN, P. TRAP VAN GEUT NAAR OPMER, Q. TRAP NAAR OPMER TOEGANG NAAR VELD, R. TRAP NAAR TOLDER, R. OPMER, W. RANER, X. KLEERKAST, Y. T. KEMMERKE. v.d.



9. De indeling van de langgevelboerderij volgens H.J. van Houten.

Richtlijnen

Richtlijnen	Beekdallandschap
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Verdichting d.m.v. houtsingels, knotbomenrijen en bosjes
Perceelsranden	Struwelen en houtsingels en elzensingels
Beken/ waterlopen/ water	Herstel beeklopen dmv hermeandering Creëren beekoverstromingsvlaktes dmv zeer flauwe oevers iem poelen Waterberging in verlaagde vlakken
Percelen	Smalle lange percelen 20-30m breed
<i>Biotopen:</i>	
Bos	Populierenbos met onderbegroeiing, wilgenbosjes, elzenbos, essenbos Zoete kers, Zachte berk, Vogelkers
Struweel	Wilgenstruweel, stroomdalwilgenstruweel Grauwe wilg, Geoorde wilg, Bittere wilg, Kraakwilg, Schietwilg, Katwilg, Kruiwilg Gelderse roos, Zwarte bes, Aalbes, Hazelaar, Vogelkers
Beken/ waterlopen/ water	meanderende benedenloop Herstel beeklopen dmv hermeandering
Perceelsranden	Accentueren met houtsingels en knotbomenrijen
Percelen	hooiland, weiland
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Singels haaks op de beek en langwerpig Elzensingel, houtsingels (nieuwbouw), moestuin Naast de woning enkele vruchtbomen Soorten: Els, Wilg, Eik, Populier, Es Waterinfiltratie of berging combineren met een poel Singels haaks op de beek en langwerpig
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Moet passend zijn bij de schaal van de oude boerderij Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing danwel nok loodrecht op de as van de weg Dakhelling minimaal 20 graden
Detailering	Toepassen van zadeldaken
Kleurgebruik	Bebouwing heeft een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Dakhelling minimaal 40 graden Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
Detailering	Asymmetrische indeling van de langsgewel Toepassen van zadeldaken
Kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout Gebakken pannen Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

2. Occupatiegebied

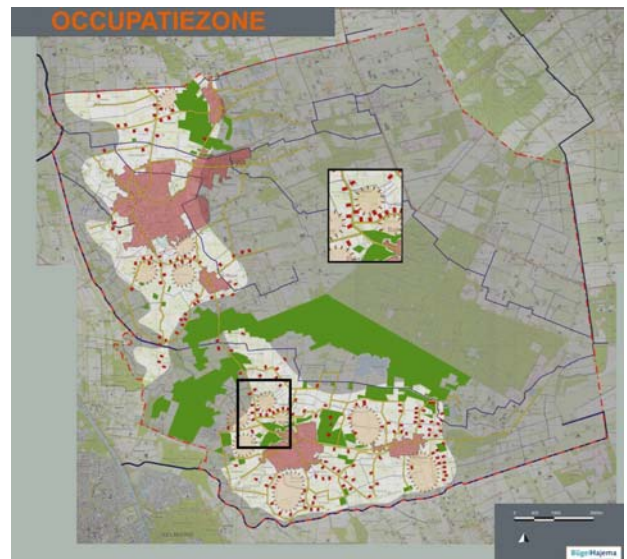
Typering

Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as.

De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kampontginningen.

Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies.

Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.



Visie & Streefbeeld

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kampontginningen is het streven gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden.

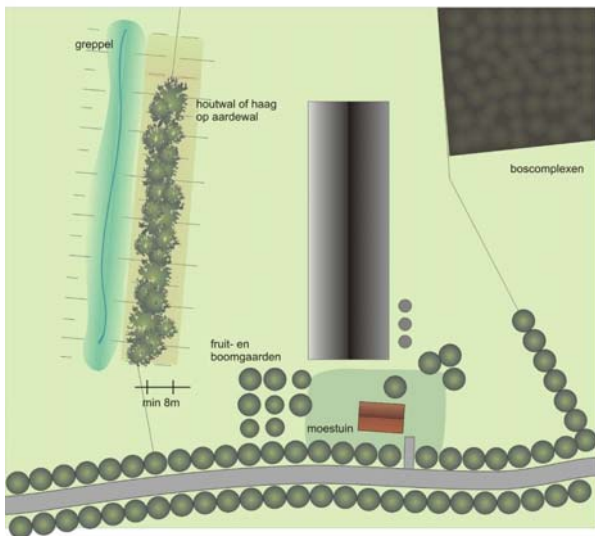
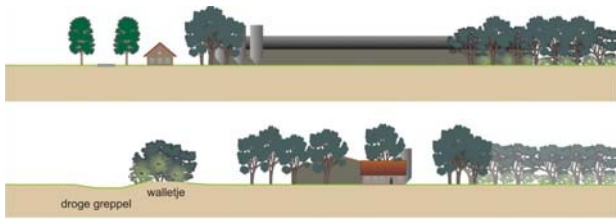
Op landschapsniveau wordt gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen.

De oude akkers moeten hun openheid behouden. De bebouwing moet niet de oude akker op uitbreiden maar juist langs de randen. Rondom de oude akkers kunnen de perceelsranden eveneens versterkt worden door behoud en ontwikkeling van houtwallen en doornstruiken.

Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het occupatiegebied hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge

en voedselrijke bodem nodig hebben. Voor bossen gaat het dan om soorten als berken-eikenbosjes met lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondсроos, Heggeroos, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.



Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdalgebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen lang- en kortgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woning heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Dat betekent dat er onderscheid gemaakt

moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Op de perceelsgrens staan houtwallen in combinatie met een droog valleitje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van water-neutraal bouwen.



Richtlijnen

Richtlijnen	Occupatiezone
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Vaststelling begrenzing gewenst (open gaten-onderzoek) voor Bebouwingsconcentraties
Perceelsranden	Houtwallen en hakhoutsingels Rondom akkercomplexen houtwallen met doornstruiken
Beken/ waterlopen/ water	Beekherstel dmv hermeandering Poelen alleen in natte gronden, dus niet op essen/akkers Infiltratie regenwater in relatie met erfbeplantingen, greppel met wal
Percelen	Mozaïekpatroon, zelden rechte hoeken
<i>Biotopen:</i>	
Bos	berken-eikenbos met lijsterbes
Struweel	Meidoornstruweel Meidoorn, sleedoom, wegedoom, vier, trosvier, hondsroos, heggeroos, brem, wilde appel, vuilboom, kornoelje
Beken/ waterlopen/ water	Meanderende/kronkelende middenloop Beekherstel dmv hermeandering
Perceelsranden	Accentueren perceelsranden met houtwallen
Percelen	Weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Onderscheid tussen voorkant-achterkant erf hagen, boomgaard, moestuin, pluktuin, bleekveld (gras), hakhout-singel of bosje Houtwal in combinatie met droog valletje bij nieuwbouw Soorten: Eik, Beuk, Walnoot, Paardekastanje, Tamme kastanje, Linde, meidoornhagen, alle hoogstamfruitsoorten waterinfiltratievalletje in combinatie met houtwal
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen In bebouwingsclusters afwisseling in bouwvolumes bevorderen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Moet passend zijn bij de oude boerderij Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op de as van de weg danwel nok loodrecht op de as van de weg Dakhelling minimaal 20 graden
detailering	Toepasen van zadeldaken
kleurgebruik	Bebouwing heeft een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Dakhelling minimaal 40 graden, naar verhouding meer dak dan gevel. Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
detailering	Asymmetrische indeling van de langsgevel Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout Gebakken pannen Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

3. Eerste Heideontginningen

Typering

Het peelplateau was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanaf halverwege de 19e eeuw is het plateau vanuit het westen ontgonnen: de vroegste ontginningen, de heideontginningen, vonden plaats rond 1840.

Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en open van karakter met een regelmatige percelering. Door het gebied lopen vele waterlopen.

Het kavelpatroon staat haaks op de destijds bestaande dreven en paden of de aanwezige waterloop.

Aanvankelijk is dit gebied bedoeld voor gemengde agrarische bedrijven. De bebouwing ligt op relatief korte afstand van elkaar op percelen die werden omzoomd door elzenheggen of houtwallen.

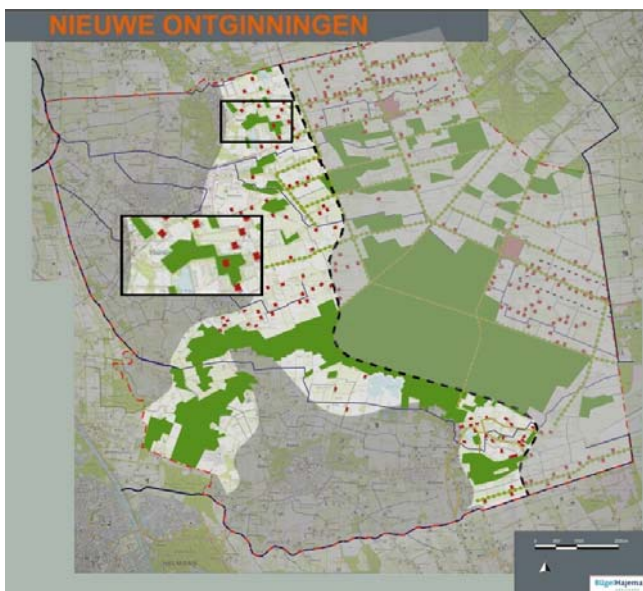
De eerste ontgonnen percelen werden nog afgewisseld met stukken woeste (heide)gronden. De schapen die op deze heide graasden werden door de ontginningen in oostelijke richting gedreven. De woeste stukjes grond tussen de eerste heide-ontginningen verboste daardoor. Ook in dit gebied herkennen we daarom ook een soort mozaïekpatroon: afwisseling van rechte agrarisch percelen en kleine bospercelen.



Visie & Streefbeeld

Het streven voor de eerste

heideontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de kleinschalige rechthoekige verkaveling van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt zouden kunnen worden.



Op landschapsniveau wordt in het gebied van de eerste heide-ontginningen gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat kenmerkend is voor het gebied rechte percelen, omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen.

Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het eerste heide-ontginningen

hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die op een relatief natte en voedselarme grond gedijen. Voor bossen gaat het dan om soorten als naaldbomen en (eiken)berkenbomen. De struwelen kunnen bestaan uit bremstruweel met heide. Concreet gaat het dan om soorten als gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; een mozaïekpatroon met rechte hoeken omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdal- en occupatiegebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn

met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen langgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woning heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het eerste heide-ontginningsgebied aan te sluiten. Met name de zij- en achterkant van de bebouwingscomplexen verdienen daarbij aandacht. Aan de zij- en achterkant van de bebouwing kunnen bij nieuwbouw houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

Richtlijnen

Richtlijnen	Eerste Heideontginningen
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Herstel en ontwikkeling lanen
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels
Beken/ waterlopen/ water	beekherstel door nieuwe beeklopen en flauwe oevers Poelen alleen toepassen in relatie tot beeklopen en natte gronden Infiltratie regenwater im erfbepanting, vlaktegewijs of im poel
Percelen	Percelen diverse maten, rechte hoeken
<i>Biotopen:</i>	
Bos	Eiken-berkenbos
Struweel	Bremstruweel met heide, (wilgenstruweel in natte delen, zie beekdal) gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes
Beken/ waterlopen/ water	gegraven waterloop
Perceelsranden	Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk
Percelen	weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbepanting	zijkant en achterzijde erf Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw Soorten Eik, Berk, Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Bedrijfsbebouwing inpassen mbv schaalverkleinende middelen Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing danwel nok loodrecht op de as van de weg Dakhelling minimaal 20 graden Daken hebben een donkere kleur
detailering	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Dakhelling minimaal 30 graden, naar verhouding meer dak dan gevel Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
detailering	Asymmetrische indeling van de langsgevel Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout Gebakken pannen Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

4. Jonge Ontginningen

Typering

De veenontginningen vanaf 1900 zijn voor de maatstaven van die tijd grootschalig ingericht. Op de nattere delen van dit gebied zijn van oorsprong vooral rundveehouderijen en op de drogere delen is voornamelijk sprake van bosbouw. Dit patroon bepaalt het huidige landschap: er is sprake van zowel grootschalige open ruimten en



grootschalig, gesloten bos. De percelen zijn groter dan bij de heideontginningen en de vorm is meer vierkant. De aanleg van woonkernen, bossen en laanbeplantingen hebben het oorspronkelijk open gebied verdicht.

De belangrijkste structuurdragers bestaan uit de wegen met lanen en het Peelkanaal.

Deze routes hebben een veelal recht verloop, net als de secundaire en tertiaire routes. Langs de oude wegen die door de Peel liepen (van west naar oost richting Oploo) zijn de jongste dorpen Elsendorp en De Rips aangelegd. Later werd de Middenpeelweg als militaire weg voor de vliegbasis aangelegd.

Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter. Het bosgebied wordt gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren.

De agrarische bebouwing is op alle wegen georiënteerd en is in veel gevallen fors van omvang. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn eenvoudig/rechthoekig.

De percelen met de agrarische bijgebouwen zijn goed zichtbaar in dit ordelijke landschap.

Visie & Streefbeeld

Het streven voor de jonge ontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de grootschalige open ruimten en aangesloten bos. Het agrarisch gebied dient grootschalig en rechthoekig verkaveld te zijn. De landgoederen worden gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren.

Overeenkomstig met de eerste heideontginningen wordt ook gestreefd naar soorten die goed gedijen op relatief natte en voedselarme grond. Voor struwelen moet er gedacht worden aan gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

Op kavelniveau kan tot uitdrukking komen dat dit gebied altijd veel diversiteit heeft gekend op architectonisch vlak. Ontginners kwamen uit verschillende streken, en brachten hun verschillende streekeigen architectuur met zich mee. Deze ontwikkeling kan ook de toekomst worden voortgezet.

Voor bedrijfsgebouwen is het wel van belang dat er aandacht is voor de achterkant. Deze dienen met behulp van erfbeplanting afgeschermd te worden.



Richtlijnen

Richtlijnen	Jonge ontginningen
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Herstel en ontwikkeling dubbele lanen
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels
Beken/ waterlopen/ water	beekherstel door nieuwe beeklopen en flauwe oevers Poelen alleen toepassen in relatie tot beeklopen en natte gronden Infiltratie regenwater in erfbeplanting, vlakgewijs of in poel
Percelen	Percelen diverse maten, rechte hoeken
<i>Biotopen:</i>	
Bos	Eiken-berkenbos en naaldbos
Struweel	Bremstruweel met heide, gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes
Beken/ waterlopen/ water	Gegraven waterlopen
Perceelsranden	Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk
Percelen	weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Zijkant en achterzijde erf Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw Soorten Eik, Berk, Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing danwel nok loodrecht op de as van de weg
detailering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld
detailering	
kleurgebruik	Gedekte kleuren
materiaalgebruik	

5. Landbouwontwikkelingsgebied

Typering

De landbouwontwikkelingsgebieden vormen een apart deelgebied binnen de jonge ontginningen. Dit zijn de gebieden die in het reconstructieplan zijn aangewezen voor uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Landbouwontwikkelingsgebieden zijn gebieden waar de intensieve landbouw landschappelijk verantwoord mag groeien. De intensieve veehouderij krijgt ruimte voor de toekomst. In de gemeente Gemert-Bakel betreft het een ontginningslint ten oosten van De Rips (N277) en een groter gebied ten noorden van Elsendorp.

In ruimtelijk opzicht verschillen deze gebieden niet veel van de jonge ontginningen. Het betreft ook hier gebieden met een heldere, rechte verkaveling en een agrarische functie. Het landschap is open en de ontginningslinten worden veelal begeleid door eiken. De bebouwing staat op relatief grote afstand van elkaar en is vooral georiënteerd op de ontginningslinten. Vanaf de linten zijn verre doorzichten in het open landschap.

Visie & Streefbeeld

In dit groeigebied worden ruimere eisen gesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Deze eisen richten zich vooral op het geleiden van de ontwikkelingen. De schaal en maat van de bebouwing en de grootte van het erf worden vooral bepaald door de gewenste landbouwkundige ontwikkelingen. Het landschap hier heeft het vermogen om grotere bouwvolumes te herbergen op grote vierkante percelen met rechte hoeken.



Op landschapsniveau wordt gestreefd naar een rationele inrichting. Om de zichtlijnen te behouden, mogen er geen nieuwe bouwblokken gesitueerd worden binnen 200 meter van de middenpeelweg. Het bebouwingspatroon wordt versterkt door een onbebouwde ruimte van minimaal 50 meter tussen bestaande agrarische bedrijfscomplexen. Indien er een nieuw agrarisch bedrijf gerealiseerd wordt dienen de agrarische bebouwingscomplexen een afstand van minimaal 100 meter te bevatten. Voor het LOG Elsendorp geldt dat het mogelijk is om tussen de bedrijven robuuste groenelementen aan te leggen, maar ook aan de voor en achterzijde van het perceel. In de Rips geldt dat de aanleg van robuuste groenelementen tussen de bedrijven verplicht

is. De forse groenelementen bestaan dan uit productiehout en moeten ook grote volumes krijgen. Bij nieuwbouw van locaties dient een productiehoutsingel van minimaal 20 meter breed over de totale lengte van de bebouwing gerealiseerd te worden. Daarnaast is vooral bij de Rips het wenselijk om dubbele lanen te herstellen, danwel te ontwikkelen.

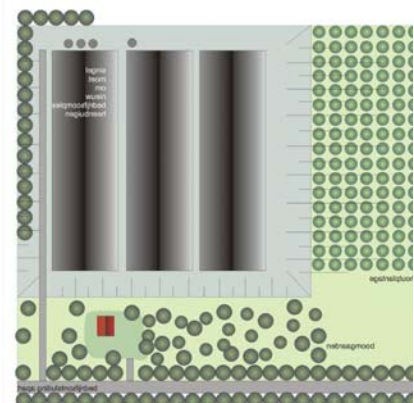
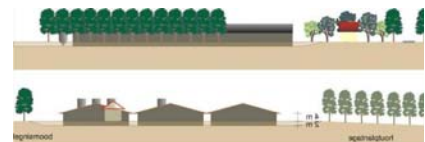
De bedrijfsbebouwing mag niet direct langs de weg opgericht te worden. Als richtlijn wordt een afstand van 44 meter uit de as van de weg gehanteerd.

Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor agrarisch gebruik en landschapsversterking door aanleg van forse beplantingsstructuren van productiehout.

Bij de ontwikkeling van groenelementen wordt aangesloten bij een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselarme bodem nodig hebben. Voor productiebossen gaat het dan om soorten als naaldbossen en berken-eikenbosjes. We streven in het landbouwontwikkelingsgebied naar bremstruwelen met heide en jeneverbes.

De inrichting van het erf sluit aan bij het karakter van de omgeving. De visie gaat er van uit dat de bedrijfsgebouwen minimaal 44 meter uit de as van de weg worden gerealiseerd. In deze 44 meter-zone wordt de bedrijfswoning ruim voor de bedrijfsgebouwen gesitueerd in het groen zoals een boomweide.

De bedrijfsbebouwing dient haaks op de as van de weg te staan. Verder zijn er geen richtlijnen voor wat betreft de vorm van de



bedrijfsgebouwen. Voorts is het materiaalgebruik vrij en wordt ten aanzien van kleurgebruik alleen voorgestaan dat de daken een donkere kleur hebben.

Op het erf dient de beplanting bij de kavelstructuur van het landbouwontwikkelingsgebied aan te sluiten. Dat betekent aan de voor- en zijkant van het erf de aanwezigheid van robuuste groenelementen. Hierbij ligt het gebruik van Eik en Berk het meest voor de hand.

Richtlijnen

Richtlijnen	Landbouwontwikkelingsgebied
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Minimale afstand tussen bestaande bouwblokken 50m, bij nieuwe bouwblokken 100m
	Maximale diepte van het bouwblok 200 meter van de weg
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels van 20 m breed
	Inpassing productiehout tussen bedrijven
Beken/ waterlopen/ water	Alleen planmatige waterberging, erfoverstijgend
Percelen	Zeer grote percelen, rationeel, vierkant, rechte hoeken
	Geen nieuwe bouwblokken situeren binnen 200 meter van de Middenpeelweg
<i>Biotopen:</i>	
Bos	naaldbos en eiken-berkenbos
Struweel	bremstruweel met heide en jeneverbes
Beken/ waterlopen/ water	Gegraven aanvoersloten/beeklopen vanuit defensiekanaal
	Alleen planmatige waterberging, erfoverstijgend
Perceelsranden	Brede houtsingels
Percelen	akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Aaneengesloten voor en aan de zijkant erf
	Aanbrengen groenelementen, productiebos bij nieuwbouw
	Soorten: Eik, Berk
	Voorzijde erf: boomweide
	Robuuste groenelementen
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	
	Woning loskoppelen van bedrijfsgebouwen middels groen
	Woon en bedrijfsbebouwing bij nieuwe locaties onder dezelfde visie
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Mogelijkheid tot nieuwe vormen en experimentele architectuur
	Bedrijfsgebouwen op minimaal 44 meter van de weg
	Voedersilo's op minimaal 44 meter van de weg
	Bebouwing haaks op de as van de weg
detailering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	
<i>Woonbebouwing</i>	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing
detailering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Camouflagetechnieken mogelijk

Beeldkwaliteit van bestaande bebouwingsconcentraties

Een bijzondere positie in het landelijk gebied nemen de concentraties van bebouwing in. We herkennen verschillende concentraties van bebouwing, te weten:

- kernrandzones: dit is een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar;
- bebouwingslint: dit is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, vaak dubbelzijdig aanwezig, met korte afstanden tussen de bouwkavels;
- bebouwingscluster: dit is een vlakvormige verzameling van gebouwen vaak op een kruispunt van wegen.

Deze bebouwingsconcentraties hebben allen een eigen ontstaansgeschiedenis. Hoewel ze tegenwoordig vaak nog een beperkte agrarische functie hebben, is meestal sprake van een (historisch) gegroeide menging van agrarische bedrijven afgewisseld door burgerwoningen en kleinschalige bedrijfjes die niet altijd aan het buitengebied gebonden zijn.

De agrarische functies in deze bebouwingsconcentraties neemt als gevolg van allerlei wet- en regelgeving steeds verder af. In tegenstelling tot solitaire locaties in het buitengebied, is het mogelijk gemaakt om in bebouwingsconcentraties nieuwe woningen te bouwen of niet-agrarische bedrijfjes te gaan exploiteren. Dit zijn per definitie ontwikkelingen waar een bijdrage gevraagd wordt aan behoud en versterking van de aanwezige en potentiële ruimtelijke kwaliteit.

Om de ontwikkelingen te sturen is het belangrijk dat vooraf duidelijk is welke ruimtelijke kwaliteit per bebouwingsconcentratie voorgestaan wordt. De beeldkwaliteit maakt hiervan onderdeel uit. Daarom geeft dit beeldkwaliteitplan aan welke ruimtelijke kenmerken van het landschap en bebouwing kenmerkend zijn voor begrensde bebouwingsconcentraties. Tevens zullen richtlijnen geformuleerd worden over het streefbeeld van de landschappelijke structuur en de verschillende elementen daarin.

Er is in het stadium van dit beeldkwaliteitplan gekozen voor een begrenzing van de bebouwingsconcentraties. De keuze hiervoor is gemaakt om niet vooraf alle ontwikkelingen die in bebouwingsconcentraties mogelijk zijn, te belemmeren. De ontwikkelingen moeten uitvoerbaar zijn: plannen moeten op korte termijn haalbaar zijn maar er moet ook perspectief zijn op continuïteit op de lange termijn. Wij verwachten echter wel van de initiatiefnemers dat ze op basis van een goede onderbouwing, aangeven hoe zij de ontwikkeling binnen de richtlijnen inpassen. Wij zullen op basis van de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitplan per bebouwingsconcentratie nog een uitgewerkter visie opstellen. Daarbij worden de buurten en belanghebbenden actief betrokken. Deze visie zal op een lager detailniveau een analyse geven van de bestaande ruimtelijke situatie en het gewenste streefbeeld.

We hebben in dit beeldkwaliteitplan de volgende bebouwingsconcentraties begrensd:

1. Esdonk
2. Tereijken
3. Pandelaar
4. Boekent/Broekstraat/Kromstraat/Oudestraat
5. Neerstraat/Geneneind
6. Bankert
7. Berken/Hoeven
8. Hilakker
9. Kranenbraken
10. Vossenbergr
11. Mathijseind
12. Schutsboom/Schutsboomsestraat

De locaties die hier boven genoemd zijn worden als eerste beschreven omdat deze een hoge dynamiek kennen danwel cultuurhistorisch erg bijzonder zijn. Nadien is er de mogelijkheid om op dezelfde wijze overige bebouwingsconcentraties verder te belichten.

Beeldkwaliteit van bijzondere panden

Monumenten zijn bijzondere gebouwen. Ze vertellen een geschiedenis over de omgeving. Ze geven een omgeving herkenbaarheid en kwaliteit.

Daarom zijn deze bijzondere gebouwen vastgelegd in een lijst. In deze monumentenlijst staan de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten van Gemert-Bakel. De rijksmonumenten zijn beschreven door de rijksdienst van de monumentenzorg. De gemeentelijke monumenten kennen ook allemaal hun eigen beschrijving. Deze omschrijving vormt de basis van de bescherming en de mogelijkheden voor verbouw.

Daarnaast staan er beeldbepalende panden (BBP) op de lijst. Dit zijn panden die wel waardevol zijn, maar geen monumentale status hebben. Deze panden worden nu ook stuk voor stuk beschreven met behulp van de plaatselijke heemkundekringen.

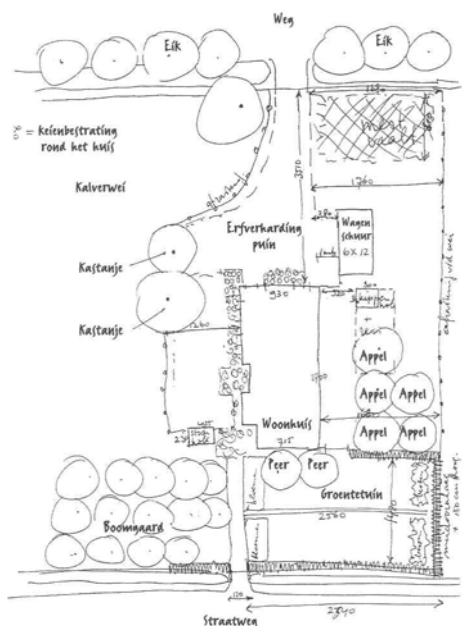
Tenslotte geldt dat elke boerderij van voor 1950 altijd extra aandacht verdient. Zij hebben een beeldbepalende waarde omdat ze door de architectonische vormgeving en ligging in het landschap laten zien hoe er vroeger gewoond en gewerkt werd in het landelijke gebied.

Wie is initiatiefnemer en wat is de rol van de gemeente

Het beeldkwaliteitplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied. De richtlijnen uit dit plan worden gehanteerd als:

1. een burger of ondernemer wil bouwen. De Woningwet bepaalt dat een bouwvergunning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. De richtlijnen voor de initiatiefnemers vormen tevens het kader waarbinnen de welstandcommissie moet toetsen;
2. een burger, ondernemer en/of eigenaar van gronden bepaalde activiteiten wil verrichten in het landelijke gebied. Het gaat dan met name om activiteiten waar een zogenoemde aanlegvergunning vereist is, zoals het aanleggen van wegen, graven of dempen van sloten, planten of rooien van bomen of planten en het ophogen/afgraven van grond. De gemeente betreft de richtlijnen bij haar overweging of de activiteit een onevenredige aantasting van de aanwezige en potentiële landschappelijke en cultuurhistorische waarde tot gevolg heeft;
3. een burger, ondernemer en/of eigenaar van gronden wensen een ontwikkeling die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente betreft bij haar beoordeling of ze aan een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften wil meewerken. De richtlijnen vormen de basis waarbinnen de initiatiefnemers uitgedaagd worden om de eigen ontwikkeling in te passen in de gewenste maatschappelijke ontwikkeling. Behoud en versterking van de beeldkwaliteit is bij de gewenste maatschappelijke ontwikkeling van wezenlijk belang.

In de praktijk betekent dit dus dat bij elke aanvraag om bouw- en/of aanlegvergunning of aanvraag om medewerking aan een ontwikkeling waarbij de functie van bestaande gronden of gebouwen wijzigt, gekeken wordt of rekening gehouden is met de genoemde richtlijnen.



De gemeente ziet zich als dienstverlenende instantie in de rol van gesprekspartner voor initiatiefnemers. Indien in het vroegste stadium van een gewenste ontwikkeling contact opgenomen wordt met de gemeente, kan initiatiefnemer en/of zijn adviseur zich op de hoogte stellen van de regels en visies waarbinnen de plannen vormgegeven dienen te worden. Tegelijkertijd kan de gemeente door afstemming van de noodzakelijke vergunningprocedures zorgen voor een efficiënt procedureverloop.

In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld als het een monument of beeldbepalend pand betreft, wil de gemeente in toenemende mate een ontwikkelingsgerichte rol vervullen. In dat geval, wordt er in nauw overleg met de eigenaar naar de beste oplossing gezocht. In samenwerking met één of meerdere vakkundige vrijwilligers wordt dan gekeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van een ontwikkeling. Zo'n team van deskundigen kan een monumententeam of landschapsteam zijn. Zij zetten in op het enthousiast maken van de aanvrager en het behouden en versterken van de monumentale waarden respectievelijk landschappelijke waarden van een pand of erf.

Relatie beeldkwaliteitplan en andere relevante wet- en regelgeving

De gemeente Gemert-Bakel heeft in samenwerking met alle betrokkenen het buitengebiedbeleid geformuleerd. Bij dit beleid zijn alle relevante aspecten in samenhang met elkaar betrokken. Het beleid is gebaseerd op doelstellingen. De huidige wet- en regelgeving met betrekking tot het buitengebied, is daarentegen versnipperd en vaak tot stand gekomen vanuit één bepaald (sectoraal) oogpunt. Zo kennen we de milieuwet- en regelgeving, de natuurwetgeving, ruimtelijke ordeningswet, monumentenwetgeving, waterschapsverordeningen, regelgeving met betrekking tot archeologie etc.

Nu de doelstellingen van het buitengebiedbeleid bekend zijn is duidelijk welke bijdrage iedere wet of regel kan leveren aan het bereiken van die doelstellingen. De gemeente is echter niet het enige betrokken bestuursorgaan in de uitvoering van al deze wet- en regelgeving. Met andere woorden, het is niet automatisch zo dat indien het plan past binnen het gemeentelijk beeldkwaliteitplan, het de initiatiefnemer ontslaat van het feit dat op basis van sectorale wetgeving nog andere vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn. De gemeente zal initiatiefnemers bij ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium wijzen op eventuele andere wettelijke verplichtingen.

Het beeldkwaliteitplan is een instrument dat verankerd is in de Woningwet. Deze bepaalt dat de gemeenteraad een welstandnota kan vaststellen. Het beeldkwaliteitplan is een uitwerking van de gemeentelijke welstandnota. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen de welstandcommissie mag adviseren.

Omdat beeldkwaliteit alles te maken heeft met de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente nastreeft, is er een direct verband gelegd met het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan geeft met betrekking tot bebouwing en gronden aan waar, welke functies zijn toegestaan en in welke omvang activiteiten en de bouwmassa's mogelijk zijn. Tevens geeft het bestemmingsplan de mogelijkheden aan het gemeentebestuur om in afwijking van de bouw-, gebruiks- en aanlegvergunningvoorschriften voor bepaalde ontwikkelingen vrijstelling te verlenen of het bestemmingsplan te wijzigen. Op dat moment wordt de initiatiefnemer in het kader van de planologische procedure gevraagd de ontwikkelingen vorm te geven binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan. Om juridisch vast te leggen dat het beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt van de planologische afweging, is het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure gebracht. In het bestemmingsplan is tevens de mogelijkheid opgenomen om een door de gemeenteraad aangepast beeldkwaliteitplan, opnieuw juridisch onderdeel van het bestemmingsplan te maken.